PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Automne 2004

Sommaire

Marché de la revente

1. Les reventes demeureront fermes en 2005

Marché du neuf

3. La part occupée par les habitations neuves diminue

Survol de l'économie

5. Les salaires sont en hausse à Toronto

Taux hypothécaires

6. Les taux hypothécaires seront majorés en 2005

Résumé des prévisions

8. Tableau mis à jour des prévisions

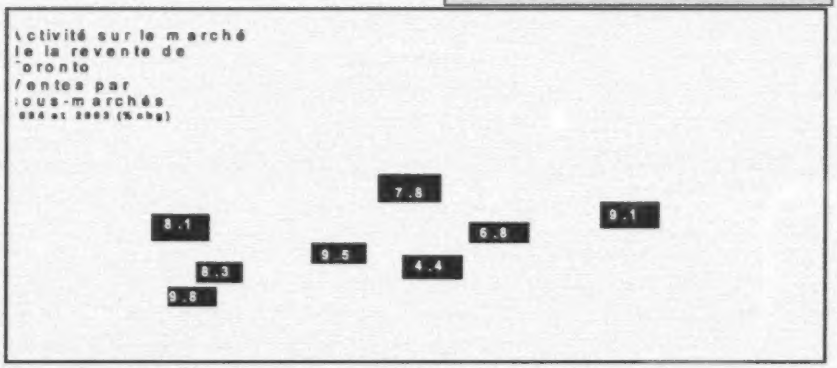
MARCHÉ DE LA REVENTE

Les reventes demeureront fermes en 2005

À Toronto, le marché de la revente devrait à nouveau connaître une excellente année. En effet, la bonne situation de l'emploi – qui entraîne une hausse des traitements et salaires – devrait en partie compenser l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire associée à la progression des frais d'intérêt et du prix des habitations. Après avoir établi un autre record cette année, le marché de la revente demeurera animé. Durant les trois premiers trimestres de 2004, l'activité s'est accrue de près de 10 % par rapport à la même période l'an dernier. Même si leur nombre diminue sur le marché, les accédants à la propriété sont demeurés relativement actifs. On s'attend à ce que la proportion d'achats réalisés par ce groupe suive une tendance à la baisse et ne rejoigne pas les hauts niveaux atteints auparavant, surtout lorsque certains acheteurs devront reporter l'acquisition d'un logement en raison de la montée du prix des habitations et des taux d'intérêt. Le nombre de reventes devrait atteindre un nouveau sommet et se fixer à 84 000 cette année, avant de diminuer légèrement à un niveau malgré tout élevé de 82 000 en 2005.

Les ventes demeurent fermes, mais certains types de logement et certains quartiers continueront à afficher de meilleurs résultats que d'autres. Les

acheteurs déjà propriétaires demeureront les plus actifs sur le marché au cours des prochaines années, mais cela se produira dans un contexte de moindre abordabilité (tableau 1). Les logements collectifs, notamment les jumelés et les maisons en rangée, devraient représenter un plus grand pourcentage des ventes, en particulier dans les banlieues. Les maisons individuelles – type d'habitation généralement plus chère que les autres – situées dans les secteurs centraux, où les pressions sur les prix sont plus fortes, seront hors de la portée de l'acheteur éventuel moyen.



Analyse de marché, SCHL, Toronto
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
Courriel : ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les nouvelles inscriptions augmentent grâce aux acheteurs déjà propriétaires

Le nombre de nouvelles inscriptions s'accroîtra et dépassera celui des ventes en 2005. Depuis janvier, il a augmenté de près de 10 % par rapport à la même période l'an dernier. Son rythme de progression est plus lent cette année en raison surtout du fait que les accédants à la propriété sont toujours très actifs sur le marché. L'offre devrait se développer à la faveur des deux facteurs suivants. En premier lieu, la population torontoise vieillit, d'où une augmentation du nombre de transactions réalisées par des ménages âgés de 45 à 64 ans qui sont déjà propriétaires. Depuis le début du présent cycle de prix, en 1996, ces ménages sont à l'origine d'un plus grand pourcentage de l'activité sur les marchés de l'habitation, grâce à une accumulation de l'avoir propre sur leur logement et à une amélioration de leur taux d'activité durant la période. Davantage de ménages souhaiteront acquérir une maison d'un cran supérieur et mettront ainsi en vente le logement qu'ils occupent. En second lieu, le nombre de logements neufs achevés est nettement en hausse. Les ménages déjà propriétaires voudront se départir de leur logement actuel en prévision de leur déménagement dans un logement neuf, ce qui contribuera à alimenter l'offre. Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera donc de 8 % en 2005.

Le marché se rapprochera de son point d'équilibre en 2005

Le ralentissement graduel des ventes et le bond des nouvelles inscriptions laissent supposer que le marché de Toronto sera davantage équilibré en 2005. Puisque la proportion d'accédants à la propriété suit une tendance à la baisse, les propriétés résidentielles resteront plus longtemps sur le marché. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de l'offre sur le marché de l'habitation. Ce rapport se situe maintenant dans une fourchette caractéristique d'un marché équilibré. En septembre dernier, il s'établissait à 51 %, comparativement à 57 % en septembre 2003 et à 66 % en septembre 2002. Les surenchères seront donc peu nombreuses ou même inexistantes. En outre, seules les habitations situées dans les quartiers les plus recherchés de Toronto feront l'objet d'offres multiples. Dans ce contexte, les vendeurs ne devraient pas gonfler les prix.

Frais de possession, Toronto

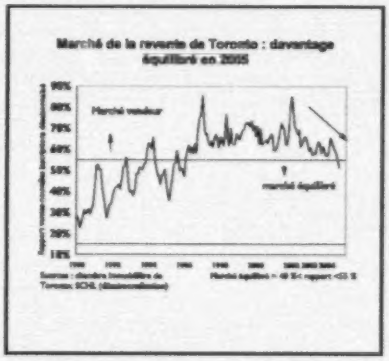
Tableau 1 Les frais de possession d'un logement monteront en 2005

	1990	1996	2003	2004(p)	2005(p)
Revenu des ménages	49 238 $	55 952 $	66 300 $	67 600 $	69 290 $
Taux hyp. à 5 ans moy. (%)	13,4	7,9	6,4	6,3	7,0
Prix moyen	255 020 $	198 150 $	293 330 $	314 000 $	330 000 $
Taxes	3 188 $	2 477 $	2 933 $	3 140 $	3 300 $
Frais de possession*	29 060 $	16 013 $	20 500 $	21 740 $	24 000 $
Frais en % du revenu	**59 %**	**29 %**	**31 %**	**32 %**	**35 %**

Sources : Banque du Canada; Statistique Canada; Association canadienne de l'immeuble; SCHL (prévisions)

***Frais de possession : charges de remboursement hypothécaire et impôt foncier**

***Fondés sur une mise de fonds de 25 %, une période d'amortissement de 25 ans, le revenu médian corrigé en fonction de l'IPC et le prix de revente moyen d'un logement**



De même, les acheteurs devraient éviter les surenchères coûteuses.

Les prix continueront à augmenter en 2005, mais moins rapidement

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions étant en baisse, l'ascension des prix devrait ralentir dans les mois à venir. Le rapport continuera vraisemblablement à osciller près de la ligne séparant un marché équilibré d'un marché vendeur, ce qui porte à croire que les hausses de prix seront légèrement supérieures au taux d'inflation global. La majoration des taux d'intérêt devrait modérer la demande d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures, car davantage d'acheteurs se préoccuperont de la valeur des logements. Après avoir progressé de 7 % pour s'établir à 314 000 $, le prix de revente moyen augmentera de 5% pour se fixer à 330 000 $ en 2005.

Les jumelés et les logements en rangée devraient obtenir les meilleurs résultats

En 2005, les ventes et la croissance des prix seront plus fortes dans les segments des jumelés et des logements en rangée, en particulier dans les collectivités de l'indicatif 905. Au deuxième trimestre de 2004, ce sont ces segments qui étaient les plus serrés sur le marché de la revente. Comparés aux maisons individuelles, les jumelés et les logements en rangée sont souvent plus abordables et, dans un contexte de montée des taux d'intérêt, ils constituent une option plus avantageuse pour les ménages propriétaires qui souhaitent acquérir un logement d'un cran supérieur. En outre, si les terrains constructibles se font de plus en plus rares pour toutes les catégories de logement, les terrains viabilisés pouvant accueillir des jumelés sont ceux pour lesquels l'offre est la plus réduite. Les pressions sur les prix exercées par cette situation pourraient gagner peu à peu le marché de l'existant.

Les pressions sur le prix des copropriétés continueront à diminuer

Dans la région du Grand Toronto, les pressions sur le prix des appartements en copropriété continueront à s'atténuer au cours des 12 à 24 prochains mois. Jusqu'à maintenant, les bas taux hypothécaires ont soutenu l'activité des accédants à la propriété, ce qui a contribué à neutraliser les pressions exercées sur l'offre. Depuis le début de l'année, le prix des appartements en copropriété a monté d'un peu moins de 3 % par rapport à la période correspondante de 2003.

Du côté de la demande, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait atteindre un sommet inégalé de 4,5 % cette année, et le nombre d'accédants à la propriété diminue. Cette baisse influera tout particulièrement sur la demande de logements de petite superficie. La montée du taux d'inoccupation limitera les hausses de loyer et la croissance des rentrées de fonds pour les propriétaires bailleurs; les investissements seront donc faibles sur le marché. Contrairement à la demande, l'offre devrait se développer tout au long de l'année prochaine, en raison d'une activité accrue des acheteurs de logements d'un cran supérieur, d'un nombre supérieur de logements neufs achevés et de la mise en vente de logements existants appartenant à des investisseurs. Tous ces facteurs portent à croire que les hausses de prix seront inférieures au taux d'inflation en 2005. De légères diminutions de prix devraient être observées uniquement dans certaines zones du centre-ville.

Tableau 2 Ventes et prix S.I.A.®, grands sous-marchés de Toronto (Cumul du 1er janvier au 30 septembre)

Ventes	2004	2003	Var. en %
Ajax-Pickering	2 759	2 688	2,6 %
Brampton	6 849	6 079	12,7 %
Mississauga	9 685	8 955	8,2 %
Oakville	3 645	3 104	17,4 %
Toronto Centre	11 283	10 030	12,5 %
Toronto Est	8 979	8 911	0,8 %
Toronto Ouest	6 703	6 438	4,1 %
Région de York	11 886	10 584	12,3 %

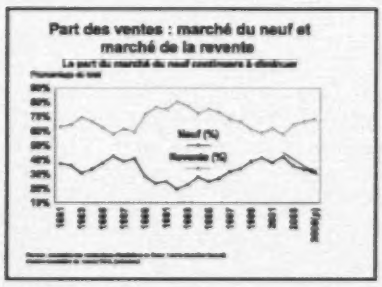
Prix moyen	2004	2003	Var. en %
Ajax-Pickering	273 102 $	250 275 $	9,1 %
Brampton	272 369 $	252 026 $	8,1 %
Mississauga	293 463 $	271 052 $	8,3 %
Oakville	367 651 $	334 989 $	9,8 %
Toronto Centre	408 645 $	391 580 $	4,4 %
Toronto Est	274 855 $	257 322 $	6,8 %
Toronto Ouest	308 934 $	282 242 $	9,5 %
Région de York	361 881 $	335 834 $	7,8 %

Sources : chambre immobilière de Toronto; Association canadienne de l'immeuble

MARCHÉ DU NEUF

Les ventes de logements neufs diminueront en 2005

L'augmentation du prix des habitations neuves, des contraintes liées aux terrains et des achèvements, ainsi que le choix accru sur le marché de la revente, pèseront sur le marché du neuf en 2005. Le volume des ventes de logements neufs devrait fléchir en regard des sommets atteints ces dernières années et se rapprocher des moyennes enregistrées pour la période allant de 1996 à nos jours. La part des ventes de logements revenant au marché du neuf suivra une tendance à la baisse, tombant d'un sommet de 42 %, en 2002, à un peu plus de 30 %, en 2005. Le nombre de ventes de logements neufs se repliera donc cette année pour se fixer à 42 000. On s'attend à ce qu'il régresse de nouveau l'an prochain et qu'il s'établisse à 38 000.



Le marché des habitations de faible hauteur affichera de meilleurs résultats au chapitre des prix

Les facteurs liés à l'offre et à la demande laissent présager que le prix des habitations ayant une entrée privée devrait progresser plus rapidement au cours des mois à venir que celui des logements situés dans des tours d'habitation. Le nombre plus élevé d'achats réalisés par des ménages déjà propriétaires se traduira par un resserrement sur le marché de la revente de logements en rangée et de jumelés. En outre, la diminution du nombre de terrains pouvant être aménagés continue de faire augmenter le prix des terrains, ce qui a inévitablement une incidence sur le prix des habitations de faible hauteur. Depuis le début de l'année, le prix des maisons individuelles s'est alourdi de près de 7 %, et il a enregistré une croissance égale ou supérieure à 10 % dans les secteurs de Brampton et de Mississauga. L'offre de terrains viabilisés pouvant accueillir des tours d'habitation n'est pas aussi faible que celle pour d'autres types de logements.

Les maisons individuelles verront leur part de marché diminuer en 2005

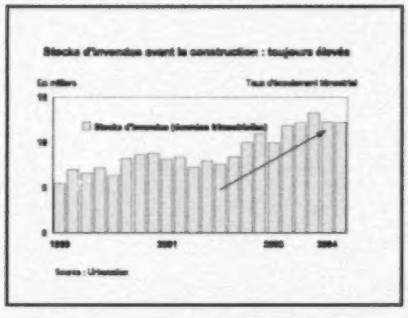
Les ventes de propriétés résidentielles ont été limitées cette année par les résultats obtenus du côté des habitations de faible hauteur, surtout dans le segment des maisons individuelles. On prévoit que la situation sera sensiblement la même en 2005. Il est probable que les acheteurs éventuels, qui seront davantage préoccupés par le prix des propriétés, délaisseront les maisons individuelles et opteront pour des types de logements moins chers. Les logements en rangée et, dans une moindre mesure, les jumelés constituent une solution de rechange abordable; le revenu du ménage nécessaire pour financer un logement de ce type est de beaucoup inférieur à l'actuel revenu du ménage moyen signalé à Toronto. Par conséquent, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, la prix des propriétés deviendra un aspect plus important dans le choix des consommateurs, et les maisons en rangée et les jumelés gagneront en popularité.

Les ventes de logements situés dans des tours d'habitation devraient fléchir

Les ventes de logements situés dans des tours d'habitation sont demeurées fermes cette année, mais elles devraient diminuer dans le courant de l'année prochaine. Du côté de l'offre, les appartements en copropriété construits après 1996 en pourcentage de l'ensemble de l'univers continue à s'accroître, en particulier dans la ville de Toronto. Cette hausse, conjuguée à la progression des inscriptions d'appartements existants, laisse supposer que non seulement le choix sera plus diversifié, mais que l'offre de logements sera plus abondante sur le marché de la revente. Par ailleurs, du côté de la demande, la proportion d'accédants à la propriété régresse toujours. À l'automne 2004, les constructeurs continuent de mettre sur le marché des logements de petite superficie, alors que la clientèle pour des logements de ce type diminue. De surcroît, la demande de copropriétés neuves provenant d'investisseurs intéressés à les donner en location a raienti depuis 2002, et on ne prévoit pas de reprise significative avant au moins 2006. La hausse du taux d'inoccupation, les majorations faibles ou inexistantes de loyer et le rendement concurrentiel d'actifs d'autres types devraient modérer la demande attribuable à ce groupe. Par conséquent, le nombre de ventes de logements situés dans des tours d'habitation devrait s'élever à 13 000 en 2004, avant de descendre à 11 000 en 2005.

Les stocks d'invendus avant la construction demeureront élevés

Les mesures incitatives offertes par les constructeurs, le resserrement des marchés de la revente depuis l'automne dernier et, de façon générale, le repli du nombre d'ensembles mis sur le marché ont contribué à faire légèrement régresser les stocks d'invendus. On s'attend à ce que ces stocks demeurent à des niveaux élevés en raison de la diminution du taux d'écoulement tout au long de 2005. Ainsi, tandis que la croissance des prix des appartements sur le marché de la revente ralentira, la progression du prix des appartements en copropriété sur le marché du neuf devrait être faible ou nulle.



MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS

Les mises en chantier devrait continuer à diminuer en 2005

Dans la région de Toronto, les mises en chantier ont plafonné, et elles diminueront en 2005. Un marché de la revente davantage équilibré, des prix beaucoup plus élevés sur le marché du neuf, une croissance moins rapide de la population et de l'immigration, et une hausse du taux d'inoccupation des appartements locatifs sont tous des facteurs qui donnent à penser que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle ralentira. Le nombre de logements mis en chantier durant les trois premiers trimestres était inférieur de 5 % à celui enregistré à pareille période en 2003. Cette année, le segment des collectifs pèsera sur l'activité globale, puisque le segment des maisons individuelles affiche encore de bons résultats. Le total des mises en chantier descendra donc à 43 000. L'an prochain, ce sera au tour des maisons individuelles de ralentir la cadence dans le secteur : le nombre total de mises en chantier tombera à 39 500, chiffre correspondant davantage aux exigences définies à partir de l'évolution des facteurs démographiques.

L'activité ralentira en 2005 du côté des maisons individuelles; elle résistera mieux dans le segment des collectifs

La tendance à la hausse du prix des maisons individuelles et la pénurie de terrains laissent présager un repli des mises en chantier de logements individuels l'an prochain. La majoration des taux d'intérêt entraînera un déplacement de la demande vers le segment des collectifs, où les logements sont plus abordables.

Les consommateurs sont maintenant plus réticents à assumer une augmentation des frais de logements, surtout que les taux d'intérêt poursuivent leur ascension. Ainsi, dans un contexte de montée des coûts de construction et d'aménagement, les constructeurs devront s'intéresser tout particulièrement à la rentabilité et choisir en conséquence les ensembles qu'ils mettront sur le marché.

Les mises en chantier de copropriétés se stabiliseront en 2005

Le ralentissement des ventes de copropriétés neuves et la hausse du taux d'inoccupation des appartements devraient provoquer un plafonnement des mises en chantier de logements locatifs et d'appartements en copropriété pour propriétaires-occupants en 2005. L'augmentation du taux d'inoccupation sur le marché locatif a limité la progression des loyers. Les investissements dans les appartements locatifs sont donc moins attrayants. Qui plus est, le nombre d'appartements en copropriété vendus avant la construction a régressé au cours de l'année écoulée, puisque davantage d'ensembles ont été mis en chantier. Le nombre d'ensembles en attente d'être construits a donc diminué.

Survol de l'économie

Emploi

La croissance du PIB canadien, stimulée actuellement par les dépenses de consommation, deviendra tributaire des dépenses des entreprises

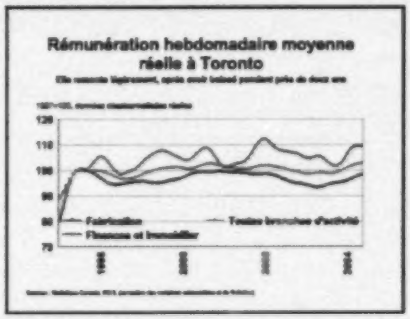
Une croissance plus vigoureuse de l'économie états-unienne en 2004 et en 2005 devrait contribuer à maintenir une saine expansion de l'économie canadienne. De fait, le taux de croissance canadien a dépassé de près de 2 points de pourcentage le taux américain au deuxième trimestre de 2004, affichant une progression réelle de 4,3 %. Le Canada est un exportateur net de marchandises et a ainsi profité de la hausse des prix sur les marchés mondiaux. Toutefois, cette croissance supérieure au potentiel devrait ralentir pour se rapprocher d'un niveau toujours robuste de 3,5 % d'ici 2005. Cette baisse sera attribuable à la montée des taux d'intérêt, qui modérera les dépenses de consommation, et au raffermissement du dollar canadien, qui fera fléchir le volume des exportations. En revanche, les investissements des entreprises, stimulés par la force du dollar et une amélioration des marges de profit, devraient compenser quelque peu ces pertes, car les dépenses au chapitre des machines et du matériel se maintiennent.

À Toronto, la croissance de l'emploi s'accélérera à la faveur d'une expansion plus soutenue du PIB

Après avoir enregistré une croissance nulle l'an dernier, l'économie torontoise devrait progresser rapidement et afficher un taux de croissance moyen de 4,5 % en 2004 et en 2005. L'onde de choc créée par le SRAS (syndrome respiratoire aigu sévère), par les craintes découlant de la maladie de la vache folle et par la menace d'un dollar fort s'est en grande partie dissipée. De fait, même si la revalorisation continue de notre monnaie intensifiera les pressions s'exerçant sur les exportateurs, la plupart d'entre eux ont jusqu'à maintenant su tirer leur épingle du jeu, comme en témoignent l'augmentation de la production et du niveau de commandes. Par conséquent, on s'attend à ce que la croissance de l'emploi continue à s'amplifier pour atteindre 2,5 % en 2004 et 2,8 % en 2005.

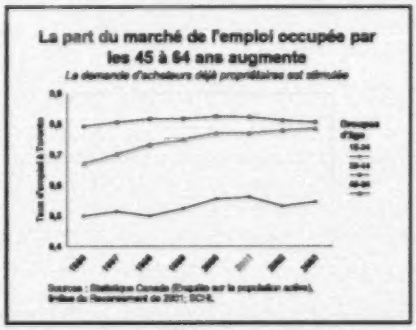
Les salaires sont en hausse à Toronto

Avec bien plus de 100 000 emplois créés au cours des 12 derniers mois, la demande de main-d'œuvre s'est traduite par des augmentations significatives au chapitre de la rémunération. On s'attend à ce que la situation soit sensiblement la même en 2005. Des gains solides, si l'on en juge d'après les données corrigées de l'inflation sur la rémunération hebdomadaire moyenne, sont généralisés dans certains importants secteurs du Grand Toronto. Ces augmentations, conjuguées à l'accroissement du rendement du capital investi, devraient continuer à faire monter le revenu des ménages.



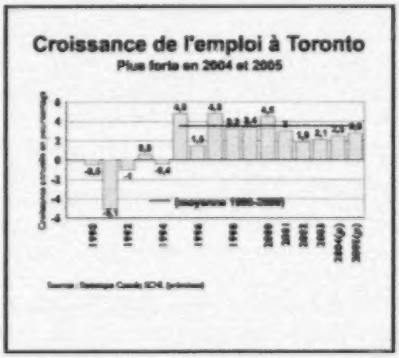
Le groupe des 45 à 64 ans occupe une part plus grande du marché de l'emploi

Les facteurs démographiques favorisent la demande de logements provenant du groupe des 45 à 64 ans, tout comme d'ailleurs les tendances économiques. Les perspectives d'emploi ont soutenu, et devraient continuer de soutenir, la demande attribuable à ce groupe. Effectivement, les baby-boomers, qui avancent en âge, occupent un pourcentage plus important des emplois, et le nombre d'emplois par habitant enregistré dans ce groupe au cours des dernières années est en forte hausse. Inversement, les débouchés pour les accédants à la propriété âgés de 25 à 44 ans et les jeunes locataires ont commencé à se faire moins nombreux. On peut donc supposer que l'activité sur le marché de l'habitation sera limitée à l'avenir si l'on se fie à la récente expérience passée de ce dernier groupe.



Le secteur tertiaire viendra en tête de la croissance en 2004

L'emploi dans le secteur de la production de biens a amorcé un virage, mais sa progression pourrait être ralentie par une appréciation continue du dollar canadien ou par une décélération de la croissance aux États-Unis. Par ailleurs, ce secteur – et plus particulièrement les branches des soins de santé et des services financiers – devrait demeurer la locomotive de la croissance jusqu'à la fin de l'année et pendant une bonne partie de 2005. L'engagement pris par le gouvernement fédéral de financer les soins de santé et la plus grande confiance envers les marchés boursiers laissent effectivement présager une vigueur continue de ces deux branches d'activité. Par ailleurs, du côté de services d'hébergement, *Toronto Tourism* s'attend à ce que le taux d'occupation des hôtels monte à près de 62 %, comparativement à 57 % en 2003. Le tourisme profitera de cette hausse, mais il reste que le taux d'occupation est toujours inférieur aux moyennes d'environ 65 % enregistrées avant l'épidémie de SRAS et les attentats du 11 septembre. Quant à l'embauche dans les branches associées à la construction résidentielle et l'immobilier, on s'attend à ce que sa croissance soit moins forte en raison du ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation en 2005.



Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada est préoccupée par la croissance de l'économie canadienne au deuxième trimestre

Comme nous l'avons déjà mentionné, la croissance de l'économie canadienne a été supérieure à son potentiel au deuxième trimestre. Ce facteur, conjugué à un taux d'utilisation de la capacité plus élevé, selon les chiffres diffusés par Statistique Canada, laisse supposer une réduction de la capacité excédentaire de l'économie canadienne. En outre, la croissance de la productivité se stabilise, mais elle demeure relativement faible dans une perspective historique. Les indicateurs de l'inflation au pays, dont l'Indice des prix à la consommation, ont atteint un creux au début de l'année, et on s'attend à ce que le taux d'inflation fondamentale dépasse les 2 % à la fin de 2005.

Les taux d'intérêt sont en progression

La progression plus rapide de l'inflation entre aujourd'hui et la fin de 2005 devrait entraîner un resserrement de la politique monétaire. La plupart des analystes s'attendent à ce que la Banque du Canada augmente de 25 à 50 points de base son taux de financement à un jour d'ici la fin de 2004. Les taux d'intérêt à court terme devraient être majorés de 50 à 100 points de base en 2005. Ces augmentations devraient contribuer à rapprocher davantage les taux d'intérêt nets de l'inflation de la croissance économique réelle.

Les taux hypothécaires sont en hausse

Depuis le début de l'année, les banques à charte ont déjà augmenté de 50 points de base les taux hypothécaires à court et à long terme qu'elles affichent. On prévoit que les taux hypothécaires seront majorés de 50 à 100 points en 2005 et que les taux à un an, à trois ans et à cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 4,75 à 6,00, de 5,75 à 6,75 et de 6,25 à 7,50 %.

Les taux hypothécaires demeurent bas selon les normes historiques

Même s'ils augmentent, les taux hypothécaires demeurent malgré tout intéressants par rapport aux niveaux enregistrés dans le passé. En fait, le relèvement des taux d'intérêt pourrait être inférieur à celui indiqué dans notre scénario de base si les prix de l'énergie modèrent les dépenses de consommation, si l'appréciation du dollar canadien freine les exportations ou si l'expansion de l'économie états-unienne ne se manifeste pas. À l'inverse, la hausse des taux pourrait être accentuée si la capacité excédentaire ou l'écart de production sont moins importants et si l'inflation est plus forte que prévu.

Taux hypothécaires

En hausse, mais toujours bas dans une perspective historique

Source : Banque du Canada (SCHL, prévisions)

Rapport sur les copropriétés dans la région du Grand Toronto, 2004

Au mois de juin 2004, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a effectué son enquête annuelle sur les logements en copropriété dans la région du Grand Toronto. Seuls les ensembles comprenant des appartements en copropriété ont été recensés. Cette étude complète l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée annuellement, qui porte sur les ensembles de logements locatifs d'initiative privée.

Le principal objet de l'enquête sur les logements en copropriété est de préciser la mesure dans laquelle ces habitations sont louées et, ainsi, de déterminer leur taux d'inoccupation. Des données ont été recueillies pour tous les secteurs du Grand Toronto, y compris la ville de Toronto elle-même, la région de York, la région de Peel, la région de Halton et Durham.

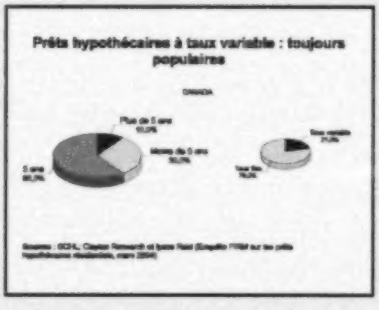
Pour commander le rapport, veuillez composer le 1 800 493-0059

Choix quant à la durée des prêts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires à taux variable ont gagné en popularité ces dernières années. Les événements entourant le 11 septembre et d'autres contrecoups subis par l'économie canadienne ont fait baisser les taux à court terme. C'est ce qui a incité nombre de personnes à opter pour un taux variable au moment de contracter ou de renouveler leur emprunt hypothécaire. Ainsi, les résultats de l'enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor) indiquent qu'en mars 2004, 21 % des emprunteurs existants avaient un prêt à taux variable, comparativement à 16 % un an plus tôt et à 13 % en mars 2002. Les prêts hypothécaires à taux fixe ont été très sensibles aux perspectives d'une accélération de la croissance au début de l'année. Pendant ce temps, les prêts à taux variable sont demeurés relativement stables, les banques centrales du Canada et des États-Unis ayant adopté une position neutre sur les taux d'intérêt en raison de données faisant état d'une inflation moins forte que prévu dans le futur.

Le resserrement de la politique monétaire cette année et l'an prochain modérera l'enthousiasme des consommateurs pour les prêts hypothécaires à taux variable. Même si ceux-ci ont suscité davantage d'intérêt récemment, il demeure que les prêts à taux fixe sont toujours les plus en demande. Quant à la durée du prêt, elle est aussi demeurée relativement stable, la plupart des emprunteurs (60 %) choisissant un terme de cinq ans.

Prêts hypothécaires à taux variable : toujours populaires



Perspectives concernant les facteurs démographiques et la migration

L'immigration devrait augmenter régulièrement

Comme la vaste majorité des analystes s'y attendaient, le nombre d'immigrants dans la région de Toronto a progressé depuis le troisième trimestre de 2003. Les contrecoups de l'épidémie de SRAS et des tensions géopolitiques sur la scène internationale se sont estompés, ce qui a incité les gens à recommencer à voyager. L'ajustement par Immigration Canada de la note de passage pour entrer au pays a favorisé une hausse de 6 % en glissement annuel du nombre d'immigrants entrés au pays entre janvier et septembre. Dans les mois à venir, l'immigration, et par conséquent, la croissance démographique, devraient ralentir, mais les forts niveaux d'immigration des dernières années devraient continuer à alimenter la demande de logements en 2005.

La situation des migrations interprovinciale et infraprovinciale continue à se détériorer

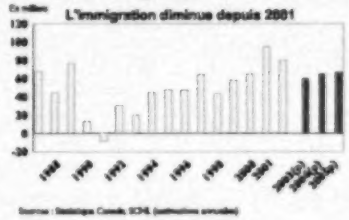
Traditionnellement, l'immigration interprovinciale à Toronto est alimentée par les villes comme Montréal ou les grands centres urbains de l'Ouest canadien. Comme la croissance économique s'accélère dans la plupart de ces régions, on prévoit que le nombre d'immigrants interprovinciaux diminuera à Toronto. De fait, pour la première fois depuis le début du présent cycle en 1996, le solde migratoire interprovincial a été négatif l'an dernier et il devrait régresser encore davantage en 2004 et en 2005.

La situation de la migration infraprovinciale (migration entre Toronto et les autres centres ontariens) devrait elle aussi se dégrader. Avec la majoration des taux d'intérêt prévue pour les prochaines années et la hausse du prix des maisons individuelles à Toronto, l'acheteur moyen ne pourra concrétiser son rêve de posséder un logement individuel que s'il choisit de s'installer à l'extérieur de Toronto. La croissance de l'immigration internationale ralentira par rapport aux niveaux enregistrés ces dernières années, mais elle sera suffisante pour neutraliser le recul des migrations infraprovinciale et interprovinciale. Après avoir atteint un creux de 60 000 en 2003, le solde migratoire devrait augmenter pour s'élever à 65 000 en moyenne en 2004 et 2005.

Pleins feux sur les taux de chefs observés en 2001 à Toronto

La croissance démographique est l'un des moteurs de la formation de ménages, tout comme d'ailleurs le taux de chefs. Pour calculer le taux de chefs, on divise le nombre de ménages dans un groupe d'âge donné par le nombre de personnes que compte ce groupe d'âge; le résultat obtenu correspond à la tendance à former des ménages selon le groupe d'âge. Il n'est pas étonnant de constater que le taux de chefs est plus faible chez les jeunes et plus élevé dans les groupes les plus actifs sur le marché du travail. Les considérations liées à l'économie et à l'abordabilité sont les facteurs les plus importants pour les taux de chefs et pour la formation de ménages. Même si, de façon générale, la situation de l'emploi ainsi que l'abordabilité des logements se sont améliorées, les taux de chefs en 2001 étaient égaux ou légèrement inférieurs à ceux enregistrés en 1996 dans la plupart des groupes d'âge, et plus particulièrement chez les jeunes. L'évolution de la composition de la population immigrante à Toronto et un ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes ont fait en sorte que davantage de jeunes adultes restent plus longtemps à la maison, ce qui a limité la formation de ménages. En revanche, les chiffres ne tiennent pas compte de la montée rapide des ventes et des mises en chantier d'habitations observée après 2001. On peut donc s'attendre à ce que les taux de chefs augmentent quelque peu entre 2001 et 2006.

Solde migratoire, Toronto



Rapport sur les logements locatifs, 2004

Soyez au fait des loyers moyens, des taux d'inoccupation et de la taille du parc locatif dans les diverses catégories de logements, selon le nombre de chambres et la zone, sur le territoire de la région de Toronto.

Pour commander votre exemplaire ou obtenir plus de renseignements, veuillez composer le 1 800 493-0059.

Enquête sur les terrains résidentiels du Grand Toronto, 2003

Obtenez une perspective du nombre de demandes d'aménagement et de l'offre de terrains dans les municipalités du Grand Toronto.

Pour commander un exemplaire du rapport ou obtenir de l'information, veuillez composer le **1 800 493-0059**.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Toronto, automne 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	2000	2001	2002	2003	2004(p)	2005(p)	Variation en %
Ventes S.I.A.[®1]	58 349	67 612	74 759	78 898	84 000	82 000	-2,4
Prix S.I.A.[®1]	243 249 $	251 508 $	275 371 $	293 067 $	314 000 $	330 000 $	5,1
Nouvelles inscriptions	89 767	102 442	109 939	129 340	148 308	160 175	8,0
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	65 %	66 %	68 %	61 %	58 %	52 %	-
MARCHÉ DU NEUF							
Ventes de log. en propriété absolue (immeubles de faible hauteur)*	27 964	29 201	38 758	30 957*	29 000	27 000	-6,9
Ventes de copropriétés (immeubles de grande hauteur)**	12 878	13 061	15 931	12 325**	13 000	11 000	-15,4
Total des ventes	40 842	41 362	54 689	43 282	42 000	38 000	-9,5
MISES EN CHANTIER							
Total	38 982	41 017	43 805	45 475	43 000	39 500	-8,1
Logements individuels	17 119	16 844	22 115	19 626	20 500	18 000	-9,8
Jumelés et log. en rangée	11 607	10 479	11 097	10 535	10 000	9 000	-10,0
Appartements	9 981	12 738	9 081	13 291	11 800	12 000	1,7
Log. locatifs d'initiative privée	275	956	1 512	2 179	700	500	-28,6
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation	0,6 %	0,9 %	2,5 %	3,8 %	4,5 %	-	-
Loyer moyen (2 chambres)	979 $	1 027 $	1 047 $	1 040 $	1 019 $	-	-
							-
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							-
Taux hypothécaire à 3 ans	8,2 %	6,9 %	6,3 %	5,8 %	5,7 %	6,5 %	-
Taux hypothécaire à 5 ans	8,3 %	7,4 %	7,0 %	6,4 %	6,3 %	7,0 %	-
Croissance de l'emploi	4,5 %	3,0 %	1,9 %	2,1 %	2,5 %	2,8 %	-
Taux de chômage	5,5 %	6,3 %	7,4 %	7,7 %	7,5 %	6,9 %	-
Solde migratoire[2]	65 000	95 000	85 000	60 000	65 000	67 000	-

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada , association des constructeurs d'habitations du Grand Toronto (selon les données de Realnet) et SCHL

[1] Le service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
[2] Sources, solde migratoire : SCHL (estimations annuelles) et Statistique Canada
P : Prévisions de la SCHL

* (Immeubles de faible hauteur) : les données Realnet se fondent depuis 2003 sur cette définition qui englobe les maisons individuelles, ainsi que les jumelés et les logements en rangée (en propriété absolue et en copropriété).
** (Immeubles de grande hauteur) : les données Realnet se fondent depuis 2003 sur cette définition, laquelle se rapporte exclusivement aux appartements en copropriété.

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Toronto présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.